

# ¡Esta guía despejará sus dudas!

Puntos importantes para la recuperación del estado original de la vivienda a la hora de abandonar una vivienda de alquiler

¡He comprendido sobre los gastos que se me solicitará pagar a la hora de abandonar la vivienda!

¡He comprendido que no debo reformar ni reparar la vivienda sin permiso!

¡He comprendido los puntos importantes a los que debo prestar atención al usar la vivienda!

¡He comprendido quién, si el arrendador o el arrendatario, sufraga los gastos de reparación de los daños en la vivienda!



¡Los puntos importantes que se deben atender antes de ingresar a la vivienda, durante la ocupación de la vivienda y a la hora de abandonar la vivienda, se recogen en las páginas interiores!

# ¿Qué es la recuperación del estado original de la vivienda?

De acuerdo con la ley (código civil), cuando se abandona una vivienda de alquiler, usted (**el arrendatario**) debe reparar aquello que haya roto o dañado en el interior de la vivienda.

A esto se le denomina "recuperación del estado original de la vivienda".

En la mayoría de los casos, bajo la presencia del arrendador o la empresa administradora, se revisa en qué grado es necesario reparar la vivienda y las instalaciones.

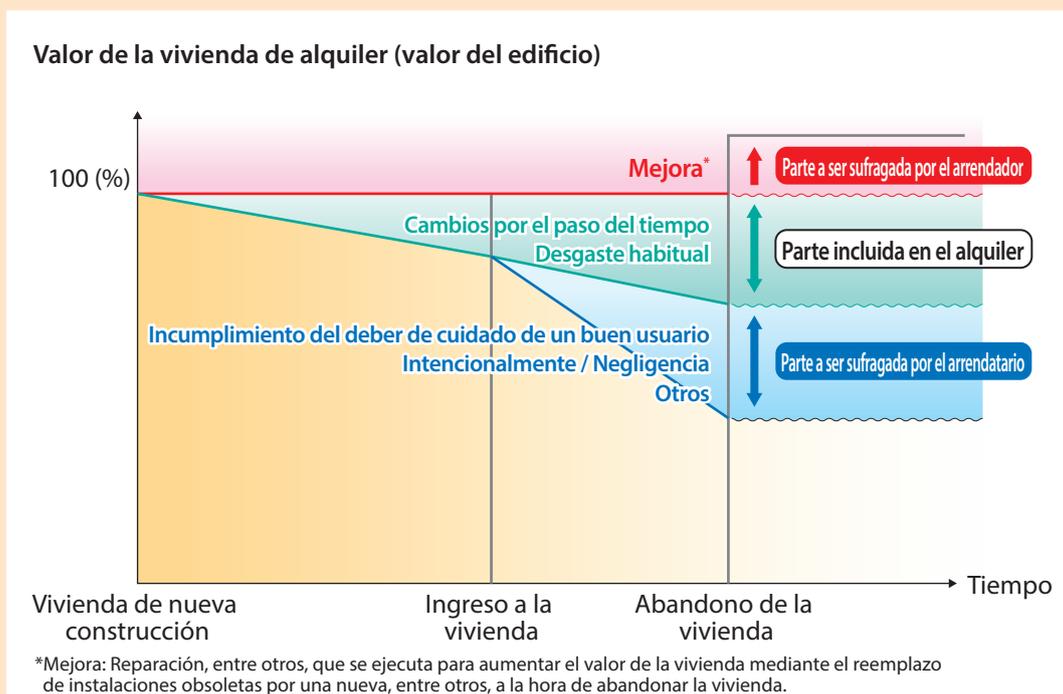
Respecto a la fianza que pagó a la hora de ingresar en la vivienda, el arrendador le devolverá el monto resultante de restarle los gastos de reparación, entre otros.

En caso de que los gastos de reparación sean mayores que la fianza, deberá pagar el monto restante.

En la "Guía sobre la recuperación del estado original de la vivienda" creada por el Ministerio de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo de Japón (MLIT) se recoge un planteamiento general de si los gastos de reparación a la hora de abandonar la vivienda deben ser sufragados por **el arrendatario** o por **el arrendador**.



## Concepto básico de la proporción de sufragación de gastos



La recuperación del estado original de la vivienda que debe ser sufragada por **el arrendatario** hace referencia al desgaste, entre otros, producido durante su ocupación de la vivienda, como los daños intencionados o por negligencia del **arrendatario**, los incumplimientos del deber de cuidado de un buen usuario, así como cualquier otro desgaste por un uso que exceda el uso habitual, entre otros, excluidos los cambios por el paso del tiempo y el desgaste habitual, que deben ser reparados.

### Puntos importantes

En caso de que no tenga retrasos en el pago del alquiler, entre otros, y que haya usado de forma limpia la vivienda, se le devolverá la fianza, sin embargo, lo habitual es **que si ha hecho un mal uso de la vivienda, ha dañado su interior, la ha ensuciado, o roto sus instalaciones, se le solicitará el pago de los gastos de reparación a la hora de abandonar la vivienda.**

# Ejemplo de gastos sufragados por el arrendador y gastos sufragados por el arrendatario

## ● Habitación completa

Limpieza de la vivienda completa (por una empresa especializada) (en caso de que el arrendatario haya hecho la limpieza habitual) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Techo

Marcas de las luces instaladas directamente en el techo, sin permiso del arrendador, sin usar soportes de instalación de luces (en caso de que exceda el uso habitual) = **gastos sufragados por el arrendatario**

## ● Pared (Papel de pared)

Manchas negras en la pared trasera del refrigerador (es decir, quemaduras eléctricas) (desgaste habitual) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Pared (Papel de pared)

Manchas de aceite en la cocina (en caso de que no se haya limpiado correctamente tras su uso, y se hayan adherido restos de suciedad y aceite) (en caso de que exceda el uso habitual) = **gastos sufragados por el arrendatario**

## ● Tuberías

Manchas de aceite y restos de suciedad en el lugar de colocación de la cocina de gas o en el extractor (aquellos debidos a una falta de limpieza) (incumplimiento del deber de cuidado de un buen usuario) = **gastos sufragados por el arrendatario**

## ● Suelo

Decoloración (decoloración producida por la luz del sol, infiltraciones de lluvia por defectos estructurales del edificio, entre otros) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Instalaciones

Daños de las instalaciones por una limpieza inadecuada de forma cotidiana o incumplimiento de las normas de uso (incumplimiento del deber de cuidado de un buen usuario) = **gastos sufragados por el arrendatario**

Avería o inutilización de equipos e instalaciones (por la vida útil del equipo) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Suelo

Marcas de instalación de muebles (desgaste habitual) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Tuberías

Manchas de cal, moho, entre otros, en baño, inodoro y lavabo (en caso de que se hayan producido manchas o daños, como resultado de una falta de limpieza y cuidado durante el periodo de uso) (incumplimiento del deber de cuidado de un buen usuario) = **gastos sufragados por el arrendatario**

## ● Instalaciones

Cambio de la bañera y calentador de agua de la bañera (no está dañado, entre otros, pero se lleva a cabo para obtener un nuevo ocupante de la vivienda) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Tatami

Darle la vuelta, cambiar su estera = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Puertas y ventanas

Grietas en el vidrio armado (grietas producidas de forma natural por su estructura) = **gastos sufragados por el arrendador**



## ● Pared (Papel de pared)

Orificios de los tornillos y marcas en la pared por la instalación del equipo de aire acondicionado (propiedad del arrendatario) (desgaste habitual) = **gastos sufragados por el arrendador**

## ● Llave

Cambio de la llave (en caso de rotura o pérdida) = **gastos sufragados por el arrendador**  
Rotura de la llave (por un uso inadecuado), cambio por pérdida = **gastos sufragados por el arrendatario**

## Casos en lo que es probable que deba ser sufragado por el arrendatario

### ● Ejemplo de incumplimientos del deber de cuidado de un buen usuario, daños intencionados y negligentes por parte del arrendatario

- Rasguños producidos por los trabajos de mudanza
- Moho y manchas que se hayan extendido a causa de que se haya dejado sin tratar la condensación
- Pintadas en el tatami, papel de pared o suelo
- Daños en las paredes, entre otros, por mascotas



### ● Ejemplo de otros usos que exceden el uso habitual

- Alquitrán y olor a tabaco, entre otros
- Orificios de clavos y tornillos en paredes, entre otros (excluidos los de la instalación del aire acondicionado)



## Casos que deben ser sufragados por el arrendatario de acuerdo con los detalles del contrato

### ● Ejemplo de cláusulas especiales que hacen que deba ser sufragado por el arrendatario, independientemente de su modo de uso

- Limpieza de la vivienda completa
- Limpieza del aire acondicionado



## Aspectos importante para un fácil abandono de la vivienda

Antes de ingresar a la vivienda, compruebe con el uso del "documento de comprobación del estado actual de la vivienda" que no haya problemas en la vivienda.

En caso de que haya algún problema, infórmelo a la empresa administradora o al arrendador.



"documento de comprobación del estado actual de la vivienda (Ejemplo)"

El planteamiento de la proporción de sufragación de gastos de cada inmueble podría variar respecto al de la guía, por lo que compruebe bien los detalles de las cláusulas especiales del contrato.

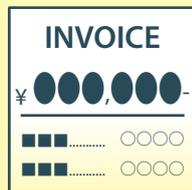
Es importante comprender de antemano correctamente el procedimiento a la hora de abandonar la vivienda y las normas generales para la recuperación del estado original de la vivienda. En caso de que vaya a abandonar la vivienda, contacte lo más pronto posible a la empresa administradora o al arrendador, y compruebe bien el procedimiento.

Incluso en el curso de una vida normal, según el inmueble, podría producirse moho y manchas. En caso de que deje el moho y las manchas sin tratar, podrían extenderse, generándose una alta probabilidad de que estos daños deban ser sufragados por el arrendatario. Por esto es importante que limpie y ventile de forma periódica su vivienda.

### Preguntas frecuentes

Al buscar por internet, he leído información sobre casos en los que al arrendatario se le solicita el pago de gastos excesivamente altos para la recuperación del estado original de la vivienda. Estoy preocupado de que a mí también se me solicite el pago de una alta cantidad cuando abandone la vivienda.

Primero, compruebe los detalles de su contrato. En caso de que experimente problemas con la recuperación del estado original de la vivienda, puede consultar en el sitio web de la Asociación de Gestión de Propiedades de Japón. Le animamos a que lo utilice.



Japan Property Management Association website (in Japanese).

<https://www.jpm.jp/>



En caso de que una cláusula especial especifique que la limpieza de la vivienda completa debe ser sufragada por el arrendatario, ¿debo pagar los gastos de limpieza, incluso aunque yo personalmente limpie la vivienda?

Si el contrato se firma por mutuo acuerdo tras comprender los detalles de las cláusulas especiales, lo habitual es que la sufragación de los gastos se haga de acuerdo con los detalles de las cláusulas especiales. En caso de que tenga dudas respecto a los detalles del contrato, compruébelo con la inmobiliaria.



En caso de que abandone una vivienda en la que he vivido durante mucho tiempo, si hubiera daños negligentes, entre otros, ¿debo sufragar el monto completo de los gastos de reparación?

Lo habitual es que se tenga en consideración el paso de los años sobre las instalaciones, entre otros, y cuanto más años hayan pasado, más se reducirá los gastos a sufragar por el arrendatario.

En caso de que se averíen las instalaciones del interior de la habitación, ¿puedo solicitar la reparación a una empresa de reparación que encuentre en internet?

Por regla general, las reparaciones las lleva a cabo la empresa de reparación designada por el arrendador. Primero, contacte con la empresa administradora o el arrendador. Preste atención al respecto, ya que en caso de que solicite sin permiso la reparación, podría tener que hacerse cargo de la parte de los gastos que supere el monto presupuestado por la empresa designada por el arrendador. Además, podría tener que hacerse responsable en caso de que se produzcan daños.



Me gustaría reformar la habitación a mi gusto, ¿es esto posible?

Y además, me gustaría instalar un equipo de aire acondicionado, ¿es esto posible?

Está prohibido hacer reformas sin permiso del arrendador. En caso de que haya hecho alguna reforma sin permiso, se prevé que los gastos de recuperación del estado original de la vivienda sean de un monto elevado. Asimismo, en caso de que desee instalar un equipo de aire acondicionado, obtenga de antemano el permiso del arrendador. Deberá retirar el equipo de aire acondicionado instalado cuando abandone la vivienda.



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



Japan Property Management Association